

Льготные ипотечные программы будут действовать по старым правилам до конца марта 2022 года. Затем ипотечных сделок почти не будет, уверен господин Клементьев. Будут ли приняты новые программы субсидирования и поддержки застройщиков, пока под вопросом. Поэтому девелоперы стараются компенсировать свои сегодняшние и будущие затраты на покупку стройматериалов, полагает эксперт.

По мнению директора АН «Твой дом», ажиотажный спрос может продлиться до конца марта. Затем, на фоне высоких ипотечных ставок, удорожания квартир и снижения покупательской способности, будет сильный спад продаж. Цены на квартиры в новостройках будут зависеть от финансовых возможностей каждого застройщика, а также мер поддержки строительного сектора со стороны властей.

Регина Давлетшина считает, что какое-то время девелоперы будут удерживать стоимость на том же уровне, но потом цены скорректируются вниз, начнут появляться акционные квартиры. «Сейчас стоимость новостроек рыночная, обусловленная спросом, но не платежеспособностью и конъюнктурой. Рынок падает уже с прошлого года, но в связи со стимулирующими факторами — ограниченностью предложения и субсидированием ипотеки — рынок держался», — заявляет руководитель Research & Decisions.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ ПОДОЖДУТ Опрошенные девелоперы рассказали, что повышают стоимость своих объектов в связи с ростом себестоимости строительства. Директор пермского филиала «Девелопмент-Юг» Алексей Скрипкин заметил, что из-за крайне высокой волатильности рынка стройматериалов застройщики не могут быть уверены в конечной себестоимости квадратного метра жилья. «Нарушены логистические цепочки поставок материалов, которые до настоящего времени работали. И пока они не будут восстановлены, поставщики не могут под-

твердить ни факт поставки оборудования, ни его стоимость», — сообщил собеседник.

Строительные компании занимаются поиском поставщиков материалов на замену импортным. По словам господина Скрипкина, «Девелопмент-Юг» изучает возможность замещения импортных материалов — готовы ли местные производители выпустить оборудование определенного качества и количества. Этот процесс займет какое-то время. Девелопер отмечает, что возведение уже начатых проектов останавливать не собирается. В этом году «Девелопмент-Юг» введет в эксплуатацию еще один квартал в семейном экогороде «Погода».

Гендиректор АО «Стройпанелькомплект» Виктор Суетин сообщил, что доля импортных материалов, применяемых компанией, мала, их используют подрядчики. От закупок зарубежного оборудования СПК ушел в 2014 году. «Поэтому в наших проектах везде отечественные материалы, по компании это пока больно не бьет», — пояснил господин Суетин.

По словам директора по развитию ГСК «Мегаполис» Михаила Крепак, ряд домов группы находится в высокой степени готовности, все запланированные новостройки сдадут в срок. «Насколько я знаю, никто из девелоперов начатые объекты не останавливает. Другое дело, что может быть отложена реализация объектов, находящихся в стадии проектирования. Это вопрос того, какая будет конъюнктура на рынке на момент получения разрешения на строительство», — замечает господин Крепак.

Виктор Суетин пояснил, что начатые строительные проекты не приостанавливал, но и новые организация пока не начинает. Девелоперам важно понимать, какие ставки будут давать банки застройщикам по проектному финансированию. Нынешние ставки, предлагаемые банками с учетом ключевой ставки ЦБ РФ, собеседник считает «запредельными», не позволяющими начинать новые стройки. Руководитель «Стройпанелькомплекта» считает, что в этом году в регионе удаст-



ЭКСПЕРТЫ ПРОГНОЗИРУЮТ, ЧТО АЖИОТАЖНЫЙ СПРОС ПРОДЛИТСЯ ДО КОНЦА МАРТА, А ЗАТЕМ НАЧНЕТСЯ СПАД

ся ввести 1,3 млн кв. м жилья, несмотря на сложные экономические условия. Однако достичь заявленной планки Прикамье сможет только в том случае, если процентная ставка по проектному финансированию в существующих объектах пересматриваться не будет. «Объекты, которые закладываются в этом году, будут сдаваться даже не в 2023-м, а в 2024 году. Поэтому это ударит по

отрасли только в 2024 году», — подчеркнул Виктор Суетин.

Михаил Крепак полагает, что по итогам 2022 года плановые объемы строительства жилья в регионе будут достигнуты. Вопрос переноса компаниями планируемых строек будет зависеть от условий ипотечного кредитования и проектного финансирования застройщиков. ■

СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ДЕВЕЛОПЕРА В НАШЕ ВРЕМЯ

Директор пермского филиала «Девелопмент-Юг» Алексей Скрипкин — о финансировании дополнительного образования в социальном кластере

С 2008 года федеральный застройщик «Девелопмент-Юг» реализует один из самых масштабных проектов комплексного развития в крае. Спортивный микрорайон «Ива» полностью реализован, в нем проживает 3 тыс. семей. В экогороде «Погода» построено и введено в эксплуатацию четыре дома, в которых проживает более 1 тыс. семей. Одной из особенностей комплексной застройки является создание необходимой социальной инфраструктуры, которую девелопер стоит за свой счет. Директор пермского филиала «Девелопмент-Юг» Алексей Скрипкин рассказал, что девелопер готов участвовать в жизни социальных объектов, которые возводит, и предложил пермским властям открыть в учебном заведении шахматную школу.



— «Девелопмент-Юг» — один из немногих федеральных девелоперов, реализующих проекты комплексного развития территорий. Как сформировалась такая специализация?

— Как правило, под точечную застройку в крупных городах просто нет свободных участков. К тому же девелопер при этом сильно ограничен градостроительными нормативами (этажность, парковочные места, социальная инфраструктура), и не исключаем тот факт, что в центре города довольно высокий износ и нагрузки на коммунальные сети. Точечная застройка рассчитана на большинстве случаев на потребителя бизнес-класса. Мы готовы заниматься и точечной застройкой. В порт-

феле нашей корпорации есть объекты премиум-класса. Один из таких — Development-Plaza в Краснодаре. «Девелопмент-Юг» — образцовый застройщик, и наша миссия — создавать комфортную среду для жизни. Мы строим города. В комплексном развитии территории можно предусмотреть потребности практически каждого жителя. Будет комфортно и детям, и взрослым, и пожилым, и малообильным группам населения. Создается целый формат, в котором каждый житель может быть полезен другому, сегодня это называют добрососедством. И мы, как девелопер, решили тоже в этом формате поучаствовать через финансирование дополнительного образования на базе школы в экогороде «Погода».

— При реализации Спортивного микрорайона «Ива» застройщик построил и передал городу детский сад и поликлинику. Недавно в экогороде «Погода» построили еще один детский сад, сейчас возводится самая большая школа в городе. На каком этапе строительства сейчас находится образовательное учреждение?

— Школа на 1662 места находится в активной фазе строительства: мы заканчиваем возведение каркаса здания. В ближайшее время завершим кладку наружных стен и поставим окна. Школа позиционируется как образовательный кластер, и с нашей стороны мы приняли решение о дальнейшем участии в жизни этого объекта. Помимо обязательных образовательных ус-

луг мы будем развивать и финансировать дополнительное образование для детей и подростков нашего города. Как считает президент корпорации «Девелопмент-Юг» Сергей Иванов, практически в каждом учебном заведении должны изучаться как минимум три иностранных языка: английский, немецкий и — с учетом сегодняшних реалий — китайский.

Президент корпорации полагает также, что детям и подросткам нужно активнее изучать математику и экономику, учиться играть в шахматы. Так родилось одно из наших предложений — открыть на базе образовательного кластера шахматную школу под руководством чемпионки России Ланы Абуладзе. Курировать работу школы будет шестикратная чемпионка мира Майя Чибурданидзе. Если в администрации Перми поддержат эту идею, то мы готовы финансировать различные образовательные программы в этом учебном заведении в экогороде «Погода».

— Достигнуты ли договоренности с пермскими властями об организации дополнительного образования в школе?

— Консультации на эту тему мы провели и нашли поддержку со стороны министерства образования Пермского края. Лана Абуладзе свя-

зались с местной шахматной федерацией и обсудила возможность открытия спортивной шахматной школы на базе детского сада и школы в экогороде «Погода». Необходимо также провести здесь масштабную работу по старту анонсированных образовательных программ.

— Компания планирует организовать в школе углубленное изучение иностранных языков и спортивные секции. Расскажите об этом подробнее.

— В силу законодательства школьники должны знать два иностранных языка, а третий изучается факультативно. Мы видим свою миссию в том, чтобы создать ребенку возможности для изучения иностранных языков. Предложить программу по изучению языков должен департамент образования. Но помимо умственного развития нужно и физическое. В школе будет большой плавательный бассейн с двумя чашами, что позволяет организовать спортивную секцию по плаванию. Для более эффективного использования необходимо определиться со спецификой бассейна. Сегодня департамент образования предложил нам еще раз обсудить технические характеристики этого спортивного объекта, и в ближайшее время мы озвучим свое предложение.